



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°28** de votre SCPI, qui vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Concernant l'actualité récente de votre SCPI, le 3<sup>e</sup> trimestre 2018 a été marqué par 6 relocations, 3 réservations et 8 libérations.

Sur les 81 lots détenus par votre SCPI URBAN PIERRE, 76 sont loués au 30 septembre 2018. D'autre part, **le taux d'occupation financier sur le trimestre s'établit à 90,81%**, notamment impacté par les rotations saisonnières estivales.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant immobilier

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	09/08/2011
N° RCS	Paris 534 062 823
Date d'expiration	08/08/2026
Durée de vie	15 ans
Capital social	21 082 941 euros
Visa AMF	n°12-12 du 01/06/2012
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
Nombre d'associés	570	572	584	583	583	583
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	80	-	60	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

\* En nombre de parts

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

## DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 d'un montant brut de 1,78 €/part vous a été versé le 30 octobre 2018.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois de janvier 2019, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

## ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 Septembre 2018, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

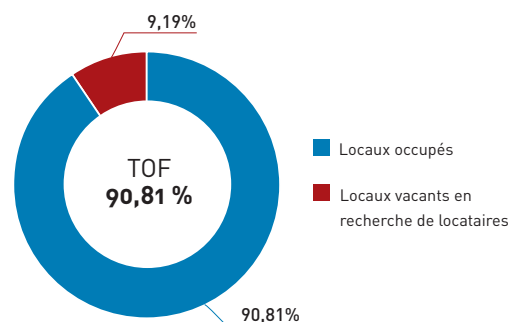
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 30/09/2018
LE MANS (72) 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 commerce vacant 1 logement réservé
BORDEAUX (33) 20-22, cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	4 logements 3 commerces	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	Intégralement loué
PERPIGNAN (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce et 12 m² de balcons)	2 logements vacants
MARSEILLE (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	Intégralement loué
ROYAT (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	1 commerce vacant
MARSEILLE (13) 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m²	Intégralement loué
NARBONNE (11) 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m² (dont 536 m² de commerce et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour)	Intégralement loué
SAINT-BRIEUC (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	1 logement vacant 2 logements réservés
TOTAL		66 logements 15 commerces	5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour)	

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

#### Plus-values

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

**Modalités de cession :** la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

**Registre des transferts :** Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**Répartition des revenus :** En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

**Droit d'enregistrement :** les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

## ACTUALITE

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN PIERRE N°3, URBAN PREMIUM a lancé une 4<sup>e</sup> SCPI déficit foncier, URBAN PIERRE N°4, ayant obtenu le visa n°17-30 de l'AMF ouverte depuis le 25 août 2017.

A l'instar des trois précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois », en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°4 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La période à la souscription se clôturera le 28 décembre 2018 sauf clôture par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com) et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

**Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.**



Urban Premium

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée  
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS  
Tél. : 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49  
Email : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF  
en date du 01/06/2012  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS